

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP (106/10 - popr.), 43/11 - ZKZ-C), skladno z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter na podlagi 15. člena Statuta Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 37/11 - uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Šentjur na 12. redni seji 12. junija 2012 sprejel

## **O D L O K**

### **o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Industrijske cone Šentjur – jug 2**

#### **I. SPLOŠNI DOLOČBI**

##### **1. člen** (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo merila in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so:

- obračunska območja posamezne komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere in
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

(2) V besedilu zapisani izrazi, zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moški in ženski spol.

(3) Podlage za odmero komunalnega prispevka so podrobneje prikazane v Strokovnih podlagah programa opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Industrijske cone Šentjur – jug 2 (v nadaljevanju: strokovne podlage), številka projekta 025/12, ki ga je izdelalo podjetje Aeiforia, Reška ulica 9, 1000 Ljubljana ter je na vpogled na sedežu Občine Šentjur (v nadaljevanju: občina).

##### **2. člen** (predmet komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi objekti (zahtevni, manj zahtevni in nezahtevni objekti) na območju „Industrijska cona Šentjur – jug 2“, ki se bodo prvič opremljali z omrežjem cest, kanalizacijskim in vodovodnim omrežjem oziroma povečevali neto tlorisno površino ali spreminjali namembnost.

#### **II. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

##### **3. člen** (obračunsko območje)

(1) Predmet obdelave tega programa opremljanja je območje „Industrijska cona Šentjur – jug 2“, ki ga ureja Odlok o zazidalnem (lokacijskem) načrtu industrijske cone Šentjur ter njegove spremembe in dopolnitve (Uradni list RS, št. 29/91, 11/94, 37/97, 37/99, 38/01, 104/01, 65/02, 83/02 in 86/06). Obračunsko območje obsega parcele ali dele parcel št. 1024, 1022/2, 1023/2, 1025/2, 1026/2, 1033/2, 1033/6, 1033/1, 1033/5, 1033/7, 1038/1, 1035/8, 998, 1018, 1378/1, 1020/2, 1027/5, 1027/13, 1027/11, 1378/2, 1030/2, 1027/10, 1027/2, 1027/9, 1027/12, 1019, 1027/1, 1030/1, 1020/4, 1022/4, 1023/5, 1375/5, 1375/6, 1036/5, 1037, 1375/8, 1027/23, 1027/21, 1027/16, 1029, 1036/4, 1027/19, 1036/2, 1035/2, 1035/4, 1035/5, 1035/7, 1034/2, 1027/3, 1034/1, 1034/3, 1023/3, 1026/4, 1027/8, 1375/7, 1034/4, 1033/3, 1033/4, 1035/3, 1027/6, 1032, 1022/3, 1020/6, 1028/2, 1028/3, 1036/3, 1025/3, 1020/5, 1025/4, 1027/4, 1027/18, 1027/22, 1035/10, 1028/1, 1026/3, 1023/4, 1035/9, 1027/24, 1035/1 k.o. Šentjur pri Celju, 88/2, 88/4, 88/9, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/6, 96/7, 96/8, 93/2,

93/3, 93/4, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 98/1, 98/3, 98/4, 98/5, 105/8, 98/6, 98/7, 98/8, 99/1, 99/2, 99/4, 99/5, 100, 105/5, 105/6, 105/7, 105/2, 88/8, 88/7, 88/5, 88/6, 88/1 vse k.o. Rifnik in 127/17, 127/3, 129/2, 134/7, 85/1, 134/4, 70/5, 134/5, 134/10, 134/11, 127/8, 127/7, 127/9, 127/10, 127/11, 127/12, 127/13, 127/14, 127/15, 127/16, 127/21, 127/19, 127/22, 127/20, 127/23, 70/2, 70/3, 131/5 vse k.o. Tratna.

(2) Skupna površina obračunskega območja znaša **140.968,67 m<sup>2</sup>**.

### III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 4. člen (infrastruktura)

(1) Za izračun komunalnega prispevka je navedena že izgrajena infrastruktura in infrastruktura, ki je predvidena za izgradnjo:

- cestno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje.

(2) S plačilom komunalnega prispevka za infrastrukturo iz prejšnjega odstavka zavezanec plača del stroškov za izgradnjo infrastrukture.

### IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 5. člen (razmerje med merilom parcele in neto tlorisno površino objekta)

Razmerje med merilom parcele [Dp] in merilom neto tlorisne površine objekta [Dt] je na celotnem območju opremljanja enako in znaša  $D_p = 0,5$  ter  $D_t = 0,5$ .

#### 6. člen (obračunski stroški)

Iz programa opremljanja izhaja prikaz obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme:

| <b>Strošek</b>                    | <b>SS</b>           | <b>OS</b>           | <b>Opomba</b>                             |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| Projektna dokumentacija           | 39.020,00           | 0,00                | EU in državna sredstva delno ali v celoti |
| Odkup zemljišč                    | 1.330.003,00        | 1.330.003,00        |                                           |
| Ceste                             | 1.448.502,25        | 504.332,73          | EU in državna sredstva delno ali v celoti |
| Kanalizacija                      | 390.155,53          | 135.842,53          | EU in državna sredstva delno ali v celoti |
| Vodovod                           | 193.484,95          | 67.366,68           | EU in državna sredstva delno ali v celoti |
| Ureditev vodotoka                 | 36.547,07           | 36.547,07           |                                           |
| Izdelava prostorske dokumentacije | 9.000,00            | 9.000,00            |                                           |
| <b>SKUPAJ</b>                     | <b>3.446.712,80</b> | <b>2.083.092,01</b> |                                           |

## 7. člen

(stroški opremljanja kvadratnega metra parcele [C<sub>pij</sub>] in neto tlorisne površine objekta [C<sub>tij</sub>] s posamezno komunalno opremo)

(1) Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na merske enote, t. j. na površino stavbnega zemljišča in na neto tlorisno površino objektov.

(2) V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak zmanjša za delež infrastrukture, ki je na območju ni.

(3) Iz ocene obračunskih stroškov, skupne površine parcel (**82.527,79 m<sup>2</sup>**) in skupne neto tlorisne površine objektov (**28.613,26 m<sup>2</sup>**) na obračunskem območju sledi, da je:

| Infrastruktura | C <sub>pi</sub> [€/m <sup>2</sup> ] | C <sub>ti</sub> [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ceste          | 17,99                               | 51,89                               |
| Kanalizacija   | 4,85                                | 13,98                               |
| Vodovod        | 2,40                                | 6,93                                |
| <b>Skupaj</b>  | <b>25,24</b>                        | <b>72,80</b>                        |

## 8. člen

(faktor dejavnosti)

Faktor dejavnosti znaša 1, razen za naslednje vrste objektov:

| Oznaka CC-SI | Vrsta objekta                                                    | Faktor dejavnosti (K <sub>dejavnosti</sub> ) |
|--------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 121          | Gostinske stavbe                                                 | 1,3                                          |
| 123          | Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti                | 1,3                                          |
| 124          | Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij | 1,3                                          |

Oznake CC-SI so v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr., 25/10, 109/11).

## 9. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju [C<sub>pij</sub>] in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju [C<sub>tij</sub>] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela – ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$C_{pij1} = C_{pij} \cdot I$$

oziroma

$$C_{tij1} = C_{tij} \cdot I, \text{ kjer je}$$

I - faktor indeksacije, ki se indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja.

#### 10. člen

(izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme)

(1) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (Aparcela \cdot C_{pij_1} \cdot D_p) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot C_{tij_1} \cdot D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- **KP<sub>ij</sub>** komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
- **Aparcela** površina zazidljivega dela ene ali več zemljiških parcel na katerih stoji objekt;
- **C<sub>pij<sub>1</sub></sub>** indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
- **D<sub>p</sub>** delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka ( $D_p = 0,5$ );
- **K<sub>dejavnost</sub>** faktor dejavnosti, določen v 8. členu tega odloka;
- **C<sub>tij<sub>1</sub></sub>** indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
- **A<sub>tlorisna</sub>** neto tlorisna površina objekta;
- **D<sub>t</sub>** delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka ( $D_t = 0,5$ ).

(2) Površina parcele je zemljiška parcela ali deli večjih zemljiških parcel, na katerih je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

(3) Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836.

(4) Če podatek neto tlorisne površine objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjih dveh odstavkov, se komunalni prispevek odmeri od površine parcele, ki se pomnoži s faktorjem 2,0.

(5) V primeru sončnih elektrarn, ki niso postavljene na stavbnih zemljiščih, in ostalih objektov, ki nesporno koristijo komunalno infrastrukturo za svoje delovanje, se komunalni prispevek obračuna glede na površino panelov, in sicer 1 EUR na m<sup>2</sup>. Pri odmeri komunalnega prispevka se znesek indeksira z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela – ostala nizka gradnja".

#### 11. člen

(izračun celotnega komunalnega prispevka)

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{ij}$$

Zgornja oznaka pomeni:

- **K<sub>pij</sub>** delež komunalnega prispevka po posamezni vrsti infrastrukture,
- **KP** celotni izračunani komunalni prispevek.

#### 12. člen

(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po

spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

$KP = KP \text{ pred spremembo} - KP \text{ po spremembi}$  (če je  $KP > 0$ !)

- (2) Pri gradnji prizidka k obstoječemu objektu, se pri odmeri komunalnega prispevka ne upošteva zemljiška parcela, ampak samo neto tlorisna površina objekta, če je za predmetno zemljiško parcelo že bil plačan komunalni prispevek.
- (3) Zavezanec je dolžan v primeru gradnje iz prvega odstavka tega člena za izračun komunalnega prispevka predložiti dokazilo o plačilu komunalnega prispevka za obstoječi objekt. V primeru, da investitor ne predloži zahtevanega dokazila in tega podatka tudi ni mogoče pridobiti iz uradnih evidenc, se komunalni prispevek izračuna kot za novogradnjo.
- (4) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek obračuna enako kot za novogradnjo.

## V. ODMERA IN PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 13. člen

(zavezanec za plačilo komunalnega prispevka)

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

### 14. člen

(odmera komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se odmeri:

- zavezancu za objekt, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost,
- po uradni dolžnosti, ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna;
- po uradni dolžnosti, kadar pristojni organ občinske uprave izda odločbo o odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo;
- po uradni dolžnosti v drugih primerih, ko ugotovi, da je potrebno odmeriti komunalni prispevek, pa ta ni bil odmerjen.

### 15. člen

(plačilo komunalnega prispevka)

- (1) Zavezanec je dolžan plačati komunalni prispevek v 30 dneh po dokončnosti odločbe.
- (2) Če je bila izdana odločba na zahtevo zavezanca in komunalni prispevek ni plačan v roku, odločba o odmeri preneha veljati, kar se v odločbi izrecno navede, in se na ponovno vlogo zavezanca odmeri na novo.

16. člen  
(pogodba o opremljanju)

- (1) Občina in zavezanec se lahko dogovorita, da bo zavezanec sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, za kar se sklene posebna pogodba o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.
- (2) Sklenitev pogodbe o opremljanju ne posega v dolžnost odmere komunalnega prispevka po 14. členu tega odloka upošteva vse okoliščine primera.

17. člen  
(priključitev na komunalno opremo)

- (1) S plačilom odmerjenega komunalnega prispevka občina zagotavlja zavezancu priključitev na komunalno infrastrukturo v skladu s tehničnimi rešitvami upravljavca posamezne javne infrastrukture.
- (2) Če se investitor priključuje na cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, mora poleg plačila komunalnega prispevka, poravnati še neposredne stroške priključevanja na posamezna omrežja.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen  
(obravnavanje že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do sedaj veljavnih predpisih.

19. člen  
(inšpekcijski nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni organ občinske uprave.

20. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 430-0011/2012-21 (232)  
Šentjur, 12. junij 2012

ŽUPAN,  
mag. Marko Diaci